

09.06 אשר 2006

2006845

תאריך: 17-07-2006

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : נצרת  
תחום שיבוט מוניציפלי : עיריית נצרת

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית :

תכנית מס' ג/15446 - שכונת מגורים אום קוביי המהווה שינוי לתכנית ג/10701, ו-ג/11810

1.2 מקום התוכנית : נצרת שכונת אום-קוביי

צפון: 176300		מזרח 234875	נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות		חלקות	מספר גוש
20,47, 19, 18, 15, 48, 14		13, 12	16582

1.3 שטח התוכנית : 44.578 דונם לפי שטח ממוחשב  
מס' יחידות דיור : 157 יח"ד.

1.7 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מעורב בעלים פרטיים ומ.מ.

יוזמי התוכנית :

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה- נצרת  
נצרת ת.ד. 31 מיקוד 16100 טלפון 04-6459203 פקס: 04-6012136

בעלים פרטיים אחרים .

עורך התוכנית :

ז.ר.ס. אדריכלים בע"מ - זועבי ראגיב אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 35184  
כתובת : נצרת ת.ד. 9228 מיקוד 16000 טל: 04-6081599 פקס: 04-6084694  
נייד : 050-5409092

1.7 יחס לתכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתוכניות ג/10701 ו ג/11810 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתוכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:1000 - מסמך מחייב.

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
**אישור תכנית מס' 15446**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 09/07/06 לאשר את התכנית  
 הרצל גדזי  
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15446  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5604  
 מיום 12-12-06

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20/5/2004	הכנה
23/5/04	עדכון 1
30/5/04	עדכון 2
9/7/04	עדכון 3
17/2/05	עדכון 4
5/3/05	עדכון 5
24/10/05	עדכון 6
28/10/05	עדכון 7
23/11/2005	עדכון 8
29-11-2005	עדכון 9
17-07-2006	עדכון 10

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבני

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט:
גבול תכנית מוצעת	קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית אחרת	קו כחול מקוטע
גבול תחום שיפוט	קו סגול רצוף עבה
שטח חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין
אזור מגורים אי	שטח בצבע כתום
אזור מגורים מאושר ע"פ תכנית בתוקף	שטח בצבע כתום בהיר
אזור משולב לבנייני ציבור וצבורי פתוח	שטח בצבע חום מותחם כהה ופסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין
אזור צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
אזור פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
דרך מאושרת	שטח בצבע חום
דרך מוצעת / הרחבת דרך	שטח בצבע אדום
דרך משולבת	שטח בצבע אדום ופסים ירוקים לסירוגין
גבול חלקה רשומה	קו בצבע ירוק
מס' חלקה רשומה	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול גוש	קו צבע שחור עליו משולשים שפציים לכל אורכו מעלה ומטה
קו חשמל מתח עליון	3 קווים עבים בצבע אדום ונקודות באדום
מספר הדרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך
קו בניין בצידי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרות ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב לפי תכנית מופקדת 10701/ג		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0%	0	67.35%	30.020	89%	39.669	שטח חקלאי
58.58%	26.111	0%	0	0%	0	מגורים א'
6.34%	2.824	0%	0	0%	0	שטח משולב לבנייני ציבור וציבורי פתוח
4.62%	2.056	4.7%	2.088	0%	0	שטח ציבורי פתוח
2.51%	1.117	0%	0	0%	0	שטח פרטי פתוח
11%	4.909	11%	4.909	11%	4.909	דרך קיימת/מאושרת
16.95%	7.561	16.95%	7.561	0%	0	דרך מוצעת
100%	44.578 ד'	100%	44.578 ד'	100%	44.578 ד'	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1- תכנון שכונת אום קוביי בת 157 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית ומטרותיה:

- א- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א'
- ב- הקצאת שטחים לבנייני ציבור, שטחים צבוריים פתוחים.
- ג- התווית דרכים.
- ד- קביעת הנחיות סביבתיות.
- ה- קביעת הוראות בניה - מרווחי בניה, גובה בניינים
- ו- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.

מגרשים משופעים:

במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה יש לבצע קירות תומכים לפני הקמת הבניין.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח בנייה מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
157	-	אזור מגורים א'
-	735 מ"ר	מבנה ציבור

### פרק 3 – הוראות התוכנית 3.1 תכליות:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 3.1.1 – אזור מגורים א' –

באזור זה השימוש העיקרי היינו מגורים. וכן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחום המקצועות החופשיים כחלק ממבנה המגורים.

מגרשים שגודלם יותר מ-700 מ"ר יותרו שני מבנים בתנאי שמירת מרחק מינימלי ביניהם של 6 מ'. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין 0.0 צדדי וקדמי 1 מ' ובתנאי ללא פתחים לכיוון השכן וניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

#### 3.1.2 – שטח לבנייני ציבור משולב בש.צ.פ.:

באזור זה השימוש העיקרי הינו משולב – הן לבנייני ציבור למטרות שכונתיות כגון גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, והן יישמש כשטח ציבורי פתוח – לגנים ציבוריים, נטיעות, גינון, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים לילדים, שטחים מרוצפים וריהוט לגן.

חלוקת הקצאה: 40% מהשטח יהיה מבונה כשטח לבנייני ציבור.  
60% מהשטח יישמש כציבורי פתוח.  
ע"פי תכנית בינוי שתוגש לוועדה מקומית.

#### 3.1.3 – שטח ציבורי פתוח:

- א- ככרות, גנים ציבוריים, נטיעות, גינון / שבילים להולכי רגל.
- ב- מתקני משחקים לילדים, שטחים מרוצפים וריהוט גן.
- ג- תחנות טרנספורמציה.

#### 3.1.4 – שטח פרטי פתוח:

שטחים אלה הם בהמשך למגרשים המיועדים לבניית מגורים. השפ"פ יישמש כשטח גינון ונטיעות ושטחים מרוצפים וריהוט גן ומתקני משחקים לבעלים הפרטיים של אותם השטחים

**3.1.5 דרכים :**

דרך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.  
 דרך משולבת : ישמש להולכי רגל ולרכב פרטי ולרכב חירום, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**3.2 - טבלת זכויות והגבלות בניה :**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' מבנים במגרש	צפיפות נטו מס' יחיד לדונם	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							קווי בניין *במטרים			גודל מגרש מינימלי מ"ר	יעוד/ שימושים עיקריים
		מס' קומות	במטר	סה"כ	תכנית קרקע מקסי	שטח שרות %	שטח עיקרי %	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחור	צדדי	קדמי			
1	6	3 קומות + קומת חניה	14 2.20+ יציאת גג או גג רעפים	180%	50%	54%	126%	36%	144%	3	3	3	400	מגורים א' ***	
2		2 קומות	8	80%	40%	15%	65%		80%	5	5	5	1000	שטח לבנייני ציבור	
1		1	4	30מ"ר	30מ"ר	-	30מ"ר	-	30מ"ר	3	3	3	200	שצ"פ **	

**הערות :**

- א- הגובה ימדד מפני הקרקע סופית.
- \*- קו בניין אפס משטח פרטי פתוח.
- \*\*- קו בניין 3 מ' משטח ציבורי פתוח במקרה ואין מגבלות אחרות כמו כבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים.
- \*\*\*- השטח ישמש להקמת תחנת טרנספורמציה במקרה ותהיה דרישה מחברת החשמל, השטח יוקצה בתיאום עם העירייה וחברת החשמל.
- \*\*\*\*- מגרשים שגודלם יותר מ-700 מ"ר יותרו שני מבנים בתנאי שמירת מרחק מינימלי ביניהם של 6 מ'.

**3.3 הוראות נוספות :**

**א. הוראות והנחיות נוספות :**

**1. 3.3.1 הנחיות עיצוב אדריכלי :**

- לא תותר הקמת מבני שרות, מתקני אשפה, מתקני הסקה, מצבורי גז מכלי דלק וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרך מס' 52 ו-1 או בכיוון דרך הכניסה המערבית לשטח.
- עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי.
- מכלי מים למתקנים סולריים בגג יותקנו בצורה אופקית ולפי שביעת רצון הוועדה המקומית ומהנדס העיר.
- קירות וגדרות סביב למגרשים יבנו מבטון מזויין עם ציפוי אבן לקט או בניה ירושלמית.

**3.3.2. סילוק עודפי מילוי ופסולת בניה :**

על היזם לפנות עודפי עפר ופסולת בניה לאתרים מאושרים בתיאום מהנדס העירייה

### 3.3.3. קביעת הנחיות סביבתיות

יש לשלב את המערכות הסביבתיות : ביוב, דרכים, חשמל וכ"ו עם המבנה

#### ב- תשתיות :

##### 1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 3. ביוב :

לא יינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון קצה לביוב

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ' ) 25 מ'.

##### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

##### 5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר

#### 6. גדרות / קירות תומכים :

גדרות וקירות תומכים המהווים הפרדה למניעת כניסת רכב לתחום השצ"פ או הש.ב.צ תותקן ע"י הרשות המקומית. גדרות וקירות תומכים בגבולות המגרשים יותקנו ע"י בעלי הקרקע.

## 7. קווי בזק :

כל תשתיות התקשורת יהיו בקבלים תת קרקעים ולא תותר הקמת רשת עילית מתוקף תקנון זה.

## ג- הוראות כלליות

### 1. חלוקה :

- 1.1 "לא יינתנו היתרי בניה ללא הסדרת בעלות כפי שנדרש בסעיף 120-121 בחוק"
- 1.2 חלוקה חדשה שתאושר לפי תוכנית זו תירשם בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה

### 2. הפקעות :

- א- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- ב- מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק תכנון והבניה יוחברו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. מבנים להריסה :

לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

### 4. תנאים לביצוע התוכנית :

- א- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וכל בעלי המקרעין ישתתפו בהוצאות ועלויות ביצוע העבודות הנ"ל לפי הסכם פיתוח שיוחתם עם הרשות והוועדה המקומית.
- ב- תנאי לפיתוח השטח הצגת הסכמים חתומים עם קבלנים מוסמכים לביצוע הרחבות לשני מתקני הטיפול בשפכים (עבודות הנדסה טורחית) באתר הסוללים ובאתר תל עדשים.
- ג- תנאי להוצאות היתרי בנייה הוא התחלת ביצוע בפועל עבודות הנדסה אזרחית לשדרוג שני המט"שים באתר הסוללים (רנ"י) ובאתר תל עדשים בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

### 5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983 ) , או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

### 7. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

### 8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

### 9. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה .

### 10- עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א לחוק העתיקות תשלי"ח :

**11- מבנים קיימים:**

המבנים הקיימים המופעים בתשריט והתוספות מעליהן בקונטור הקיים יאושרו בקוי בניין כפי שקיים. תוספות חדשות החורגות מהקנטור יעמדו בקו הבניין הרגיל כפי שמופיע בטבלת זכויות. בתנאי שהמבנה לא חודר לשטחים ציבוריים ודרכים ועומדת בכל ההוראות האחרות של התכנית.

**12- תקופת התכנית:**

במידה ולא יחל ביצוע התכנית תוך 7 שנים תוקף התכנית תבוטל.

**12- שלבי ביצוע:**

פיתוח, תשתיות, חלוקה, היתרי בנייה.



פרק 5 - חתימות :

יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה - נצרת

בעל הקרקע - מעורב בעלים פרטיים ומ.מ.י

מנהל מקרקעי ישראל :

בעלים פרטיים :

עורך ומגיש התוכנית :

ז.ר.ס. אדריכלים בע"מ

זועבי ראגב אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 35184

ז.ר.ס. אדריכלים בע"מ

ה.פ. 513490086

הוועדה המקומית :

הוועדה המחוזית :

להפקדה :

למתן תוקף